From: R. Beijersbergen <renegroede@zeelandnet.nl>
Sent: maandag 27 maart 2023 11:44:15
To: Wonen
Cc:
Subject: zienswijze concept beleidsplan Wonen
Attachments: Zienswijze Concept Beleidsplan Wonen 2023.docx

Mevrouw, meneer,

Bij deze geeft de fractie van Groenlinks haar Zienswijze op het concept beleidsplan Wonen.

Met vriendelijke groet,

Rene Beijersbergen
Fractievoorzitter GroenLinks

Zienswijze concept Beleidsplan Wonen 2023-2032

27 maart 2023

Leden van het College en van de Raad van de gemeente Sluis

Inleiding. De fractie van GroenLinks wil het College complimenteren met het concept beleidsplan Wonen 2023-2032. Na een lange weg, bezaaid met hindernissen en struikelingen, is een grote stap gezet op weg naar een allesomvattend woonbeleid. We zijn extra verheugd omdat een aantal bouwstenen van dit beleidsplan eerder ook door GroenLinks zijn aangedragen. Wel hebben wij enige zorgen of het College met dit plan niet te veel hooi op de vork heeft genomen.

Tijdens de informatieavond van 31 januari jl. hebben de raadsleden uitgebreid de gelegenheid genomen om vragen te stellen, aanpassingen voor het voetlicht te brengen en op mogelijke tekortkomingen of onevenwichtigheden te wijzen. Van die mogelijkheid is ook door de fractie van GroenLinks gebruik gemaakt. Het is niet onze bedoeling om in herhalingen te vervallen. Desalniettemin lijkt het ons nuttig om een laatste poging tot verfijning van het conceptplan te ondernemen, nadat nu ook het eerste stof van de reagerende burger is neergedwarreld.

Woondeal. GroenLinks is verheugd dat de minister van Volkshuisvesting een ruim quotum aan woningen aan de gemeente heeft toebedeeld. Het zal overigens nog een hele toer worden om dit quotum te benutten, maar zoals de minister zelf zei: 'als het makkelijk was, noemde ik het niet ambitieus.'

Vernieuwing. Er is een start gemaakt met het leggen van een financieel fundament onder de af te schrijven woningen, maar ook niet meer dan dat. Wij zijn voorstander van een beleid dat minder woningen afschrijft en dat meer woningen – al of niet met een financiële injectie – voor de woonvoorraad behoudt. Het is hoe dan ook onvermijdelijk om een deel van de woonvoorraad af te schrijven. Dat maakt weer ruimte vrij voor de bouw van starterswoningen en seniorenwoningen en bevordert de doorstroming hetgeen wij van harte toejuichen.

Woonbestemming. Het is raadzaam om in de kustzone over te gaan tot het nader specifiëren van de woonbestemming. Hiermee krijgt u een instrument in handen

om gericht onderscheid te maken tussen permanente bewoning, semi-permanente bewoning en van recreatieve bewoning. Deze duiding geeft naar onze mening beter zicht op de actuele woonvoorraad voor de permanente bewoning en daaruit voortvloeiend zicht op het aantal nieuw te bouwen woningen.

Tweede woning. Het is goed om te constateren dat in het beleidsplan en de huisvestingverordening maatregelen zijn voorgesteld om de toestroom van het verblijfstoerisme naar de kernen middels het verhuur van de tweede woningen af te remmen. Er is echter veel voor te zeggen om onderscheid te maken tussen de kernen van de kustzone en het achterland en tussen de particuliere verhuurder en de institutionele belegger. In de kernen buiten de kustzone speelt het probleem van overlast en een tekort aan woningen nauwelijks.

GroenLinks voelt voor enige nuancering ten aanzien van het verhuur van de tweede woning. Ten eerste willen wij opmerken dat het voor de hardwerkende burger van buiten de streek mogelijk moet blijven een tweede woning aan te schaffen, al of niet op voorhand als zodanig bestemd. Je kunt je daarbij wel afvragen of een stelsel van vergunningen in combinatie met een hoge forensenbelasting dan nog wel onder de noemer gastvrije gemeente valt.

In het verleden zijn er talloze vergunningen verstrekt om verkrotting tegen te gaan onder de regeling 'niet geschikt voor permanente bewoning.' Door de jaren heen hebben veel burgers een dergelijke verkrotte woning aangeschaft, voor veel geld opgeknapt en bewoonbaar gemaakt en hebben zelfs duurzaamheidsmaatregelen genomen. Door een tijdelijke verhuur, naast het eigen vakantiegebruik, zijn deze mensen in staat hun investering terug te verdienen. Deze eigenaren en hun huurders dragen ook – velen al decennia lang - bij aan de economie en de sociale cohesie van de lokale samenleving. Dat is goed voor onze eigen burgers. Tweede woningeigenaren zijn net als hun huurders veelal geen vreemden voor de lokale bevolking. Wij kunnen ons voorstellen dat de individuele tweede woningeigenaar een verruiming van de 28 dagenregeling krijgt vergund.

Iets vergelijkbaars speelt in het verhuur van een eerste of tweede woning om in een aanvullende inkomensbehoefte te voorzien. Het aldus gegenereerde inkomen is simpelweg te definiëren als 'brood op de plank' van betrokken burgers en niet als een dividend van een anonieme belegger. Wij benadrukken graag deze onevenwichtigheid. Geef de kleine verhuurder armslag, scheer niet iedereen over één kam en lever maatwerk.

Peildatum. In het conceptplan Wonen wordt voorts gewag gemaakt van een peildatum van 2015 met betrekking tot het toestaan voor recreatief verhuur.

GroenLinks is er een voorstander van dat de peildatum 2015 uit het concept beleidsplan Wonen wordt vervangen door 2022, het moment van de presentatie van het coalitieakkoord. Het jaartal 2015 lijkt ons arbitrair gekozen, onrechtvaardig en waarschijnlijk juridisch onhoudbaar op grond van een op onduidelijke gronden, zelfbedachte rechtsongelijkheid. De achterliggende reden lijkt ons vooral ingegeven om zo veel mogelijk tweede woningen uit de periode 2015 - heden terug te laten vloeien naar de reguliere woningvoorraad. Eenieder die met veel kosten recentelijk zijn woning opgeknapt heeft, krijgt dan niet dezelfde kans om zijn kosten terug te verdienen dan zij die voor 2015 een woning hebben aangeschaft en opgeknapt. GroenLinks is er voorstander van dat burgers rechtvaardig en gelijk worden behandeld.

Het gevolg van ons voorstel is – wij zijn ons dat bewust - dat er op korte termijn minder tweede woningen naar de reguliere woningmarkt zullen terugvloeien dan we graag zouden willen. Het zij zo. Het moge duidelijk zijn dat de urgentie om zo snel mogelijk een start te maken met het bouwen van betaalbare en duurzame woningen binnen de kernen, ook voor GroenLinks onverminderd prioriteit heeft.

Woonparken. Wat betreft de kust had een rem op de nieuwbouw al veel eerder gemoeten. Het recreatief wonen aan de kust is voor onze fractie een doorn in het oog. Dit vanwege het immense landschapsbederf, de continue stroom zwerfvuil, de uitdijende overlast en de aanslag op de biodiversiteit.

GroenLinks heeft a priori niets tegen het winst maken van bedrijven, maar in dit geval is het bijna pervers te noemen om grote wooncomplexen in de publieke ruimte te projecteren die voor het grootste deel van het jaar leeg staan terwijl er een grote vraag naar betaalbare woningen is. Wij zijn er voorstander van dat een deel van de recreatiewoningen als betaalbare woning geschikt wordt gemaakt voor permanente bewoning. Daarmee worden twee vliegen in één klap geslagen. De woonvoorraad neemt toe en er hoeft minder gesloopt te worden.

Als gevolg van de stijgende woningprijzen en dalende rente zagen we met name de laatste jaren, parallel aan bovenstaande, ook een toenemende belangstelling van beleggers op gang komen in de kleinere kernen. Wij vinden dit een onwenselijke ontwikkeling waarbij de 28 verhuurdagen-regel voor deze groep wel een goede remedie kan zijn tegen het opkopen en verhuren van de woningen.

Arbeidsmigratie. Nu al, maar de verwachting is dat de Sluisse economie in toenemende mate afhankelijk wordt van arbeidsmigranten. Het is raadzaam om op deze ontwikkeling te anticiperen en meer woonruimte beschikbaar te maken voor deze groep van tijdelijke bewoners. Dat kan zowel in de kernen als in de

woonparken.

Eerste stap. Tenslotte zien wij dit beleidsplan Wonen als een belangrijke, maar eerste stap om tot een effectieve uitwerking van de genoemde doelstellingen te komen. Het beleidsplan schreeuwt echter om een nadere invulling en een detaillering, geïllustreerd met heldere kaartbeelden en een uitvoeringsprogramma, waarbij volledige transparantie voor iedere betrokkene leidend moet zijn.

Wij wensen u veel succes.

Namens de fractie van GroenLinks,

Rene Beijersbergen
Voorstraat 8
4503BJ Groede
renegroede@zeelandnet.nl